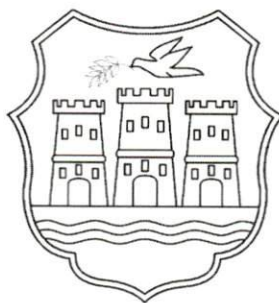


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ,
БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦЕ СТРАЖИЛОВСКЕ И
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА,
УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
(комплекс општеградског центра у Улици Ласла Гала број 32)**

Нови Сад, октобар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.23 /24

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ,
БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦЕ СТРАЖИЛОВСКЕ И
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА,
УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
(комплекс општеградског центра у Улици Ласла Гала број 32)

ДИРЕКТОР

Душан **МИЛАДИНОВИЋ**, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.23/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Биљана ЈОВАНОВИЋ ШУШЊАР, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

2 Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод. *Драгојевић*
Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр. *Панцић*
Јована БОШКОВИЋ, маст. инж. грађ.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Смиљана ГИГИЋ, мастер инж. пејз. арх. *Гигић Смиљана*
Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. зашт. жив. сред.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник *Клашња*
Мирјана ПАУНИЋ, арх. техн. *Паунић М.*
Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод. *Ј. Болтић*
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн. геод. *Димитријевић*

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

Страна

1. УВОД	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	1
3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	1
3.1. Правни основ за израду плана	1
3.2. Плански основ и документација од значаја за израду плана	2
3.3. Извод из Генералног урбанистичког плана	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПОДРУЧЈА	3
4.1. Оцена постојећег стања простора	3
4.2. Оцена стања зеленила	4
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре	4
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	5
6.1. Концепција просторног уређења, са претежном наменом и билансом површина	5
6.2. Концепција уређења зелених површина	6
6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре	6
6.4. Заштита и унапређење животне средине	7
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	9

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030.године	A4
1.2 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булеvara Европе, Булеvara цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булеvara Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду	A3
2. Обухват измена и допуна плана	1 : 500
3. Концепција планског решења	1 : 500

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ,
БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦЕ СТРАЖИЛОВСКЕ И
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА,
УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
(комплекс општеградског центра у Улици Ласла Гала број 32)
- Концептуални оквир просторног развоја -**

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булеvara Европе, Булеvara цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булеvara Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (комплекс општеградског центра у Улици Ласла Гала број 32) (у даљем тексту: План) обухватиће се цела парцела број 1189 у Катастарској општини Нови Сад II, у Улици Ласла Гала број 32 у Новом Саду.

Обухваћени простор се налази у централном делу грађевинског подручја Новог Сада, у просторној целини 3, урбанистичкој целини 12, у блоку између Улице Ласла Гала са источне стране, Улице Гогољева са јужне стране, Улице Данила Киша са западне стране и Улице браће Рибникара и Булевар ослобођења са северне стране.

Концептуални оквир планирања планског подручја садржи: правни и плански основ за израду Плана, услове и смернице из планског документа вишег реда, анализу и оцену постојећег стања простора, предвиђено грађевинско подручје са концептом уређења простора и инфраструктурног опремања.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се цела парцела број 1189, површине 0,20 ha, у Катастарској општини Нови Сад II.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Правни основ за израду плана

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (комплекс општеградског центра у Улици Ласла Гала број 32), донела је Скупштина Града Новог Сада на Х седници, 3. октобра 2025. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 55/25.

3.2. Плански основ и документација од значаја за израду плана

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички План града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен за општеградски центар.

Документацију од значаја за израду Плана чине План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18, 22/19, 50/19, 9/20, 63/20, 64/20, 5/21, 28/21-др. план и 33/21)) (у даљем тексту: План генералне регулације), претходна планска документација, као и достављени услови од надлежних институција.

Према Плану генералне регулације намена простора је за општеградски центар, планирају се садржаји као што су култура, уметност, образовање и остале намене општеградског центра комплементарне садржајима културе. Постојећи објекти спратности од П до П+1, чувају се у изворним габаритима.

3.3 Извод из Генералног урбанистичког плана

Подручје које ће бити обухваћено овим Планом је према Генералном урбанистичком плану намењено за општеградски центар.

Општеградски центри

„Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %.

Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава..

У оквиру општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности.“

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор обухваћен изменама и допунама Плана представља изграђено грађевинско земљиште на парцели број 1189 К.О. Нови Сад II. Налази се у Улици Ласла Гала број 32, са које је обезбеђен колски приступ. Постојећи објекти су спратности од П до П+1. Објекти су били у пословној функцији, као део пословног комплекса деоничарског друштва „ELEKTROLUX“.

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада је 1.11.2018. године евидентирао објекат у улици Ласла Гала број 32 на парцели 1189 КО Нови Сад II, као непокретност која ужива претходну заштиту, али је истекао период од три године претходне заштите.

4.2. Оцена стања зеленила

У граници обухвата Плана зелена површина је неуређена, у оквиру које се налазе одрасла стабла дрвенастих врста, као и коровски травни покривач. Дрвенасте врсте су у доста добром и виталном стању, без механичких оштећења, паразита и других штеточина. Дрвенасте врсте је потребно у што већој мери задржати и редовним мерама неге одржавати.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом југоисточном делу ослања на Улицу Ласла Гала, која има изграђен коловоз ширине 5,0 m са једном саобраћајном траком по смеру, обостране тротоаре ширине 2,0 m и улична паркинг места под углом од 0°.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора, решено је преко водоводног система Града Новог Сада. У Улици Ласла Гала изграђена је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm. Сагледавајући постојеће стање снабдевања водом може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко канализационог система Града Новог Сада. У Улици Ласла Гала изграђена је заједничка канализациона мрежа профила Ø 300 mm. Сагледавајући постојеће стање одвођења отпадних вода, може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу.

4.3.3 Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти-трансформаторска станица и улични телекомуникациони ормар чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде измене и допуне Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

Планом ће се дати урбанистичко решење за изградњу и уређење планиране намене општеградског центра. Преиспитаће се важећи план генералне регулације и дефинисаће се услови тако да се предметни простор намени за општеградски центар спратности до По+П+4+Пк, чиме ће се ускладити са релизованим објектима у непосредном суседству на северу. Правила уређења и грађења дефинисаће се на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом за општеградски центар.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1 Концепција просторног уређења, са претежном наменом и билансом површина

Концепција уређења утврђена је се на основу смерница из Генералног урбанистичког плана, закључака из анализе постојећег стања, остале важеће урбанистичке документације и иницијатива за измену плана.

Намена која се утврђује концептом за овај простор је општеградски центар спратности до По+П+4+Пк. Услови уређења и грађења ће се дефинисати у складу са планираном наменом, карактеристикама конкретне локације – положаја у простору, могућностима и потребама развоја града.

Намена површина и концепција просторног уређења приказани су на графичком приказу број 3: „Концепција планског решења“.

Планираће се простор намењен садржајима општеградског центра, спратности до По+П+4+ Пк. Обавезна је изградња подрумске гараже, намењене за паркирање возила. Планираће се изградња стамбеног, стамбено – пословног, пословно-стамбеног или чисто пословног објекта у низу, спратности до По+П+4+Пк. Југозападни део уличног тракта ускладиће се висински са постојећим објектом на суседној парцели број 1188 (Ласла Гала број 34) који је спратности П+2+Пк.

Индекс заузетости парцеле износиће до 50%. Максимални индекс изграђености планираће се до 3,2.

Планираће се садржаји општеградског центра, односно делатности: трговина на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаји културе, гараже и простори стамбене намене. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину.

Биланс површина

Табела 1 : Оквирни нумерички показатељи

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР	0,20	100
УКУПНО	0,20	100

6.2 Концепција уређења зелених површина

Улога уређења зелених површина на подручју обухвата Плана је првенствено санитарна и хигијенска. Такође, зелене површине побољшавају режим инсолације простора, штити и пружа заштиту од ветра, прашине, буке и других аерозагађења.

Уређење зелене површине планираће се у намени општеградски центар, где је зелену површину потребно уредити у слободном или геометријском стилу. Планира се садња биљака у комбинацији вишеспратног зеленила (дрвеће, жбуње, покривачи тла и слично), од чега високо зеленило треба да буде минимум 60% заступљено. Минималан проценат за озелењавање у намени општеградског центра је 25%.

На паркинг просторима планираће се садња дрвенастих биљака, где минималана ширина крошње треба да буде 5 m, а ратојање дрвећа од осовине стабла 8-10m.

Предлаже се уређење зеленог крова у складу са габаритом објекта, где приликом поставке зеленог крова треба водити рачуна о поставци различитих слојева на крову.

Кров подземне гараже је потребно уредити екстезивним или полуинтезивним озелењавањем, где приликом поставке зеленог крова треба водити рачуна о поставци различитих слојева на карову.

6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре

6.3.1 Концепт саобраћајне инфраструктуре

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцели (број приступа, ширина и положај).

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на индивидуалним парцелама у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

6.3.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Планирана измена неће битије утицати на водоводни систем.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће канализационе мреже отпадних вода, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Планирана измена неће битије утицати на канализациони систем.

6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација предвиђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, вреловодом и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и вреловодној мрежи и изградња нових трансформаторских станица. Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање планираних објеката.

6.4. Заштита и унапређење животне средине

Заштита културно – историјских споменика

Према документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, унутар граница Плана није евидентирано ни једно заштићено културно добро. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада је 1.11.2018. године евидентирао објекат у улици Ласла Гала број 32 на парцели 1189 КО Нови Сад II, као непокретност која ужива претходну заштиту, али је истекао рок од три године али је истекао период од три године претходне заштите за утврђивање за културно добро.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове је потребно зауставити без одлагања, налазе оставити у положају у ком су пронађени и о свему обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе, сходно Члану 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС", број 71/94, 52/11 – др.закон, 99/11 – др.закон, 6/20 – др.закон и 35/21 – др.закон и 129/21 – др. закон).

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа утврђене су одредбом члана 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору који је обухваћен Планом, да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на Планом обухваћеном простору нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита и унапређење животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на предметном простору, усагласиће се са свим актуелним техничким прописима а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18-др.закон).

Планиране делатности у оквиру намене општеградског треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно морају да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одвођење отпадних вода и одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

С обзиром да се на предметном простору планира вишепороднично становање, посебна пажња ће бити посвећена адекватним решавањем паркирања.

Планским решењем ће се предвидети инфраструктурно опремање простора и дефинисати начин одвођења отпадних вода, чиме ће се спречити загађење земљишта.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређење и коришћење простора засниваће се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са могућностима и ограничењима простора.

Очекује се да ће се планским решењем на предметном подручју створити услови за изградњу и уређење планиране намене општеградског центра. Планираће се реализација парцеле намењена за општеградски центар, а која представља атрактивну локацију у централном делу грађевинског подручја у близини Булеавара ослобођења, а у складу са непосредним окружењем и реализованим објектима у Улици Ласла Гала.